

УДК 347.453(477)

О. В. МОРОЗ,

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
навчально-наукового інституту права, економіки та соціології
Харківського національного університету внутрішніх справ,*

М. В. МОРОЗ,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права № 2
Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого*

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ

Проаналізовано права та обов'язки сторін, які випливають з передачі майна у тимчасове користування. Схарактеризовано правові наслідки, що настають у випадку неналежного виконання сторонами своїх обов'язків за договором найму.

МОРОЗ О. В., МОРОЗ М. В. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

Проанализированы права и обязанности, которые возникают при передаче имущества во временное пользование. Охарактеризованы правовые последствия, которые наступают в случае ненадлежащего исполнения сторонами своих обязанностей по договору найма.

MOROZ O., MOROZ M. RIGHTS AND DUTIES OF PARTIES ACCORDING TO A LEASE CONTRACT

The rights and duties of parties arising during conveyance of property in the temporary use are analyzed in the article. Legal consequences occurring as a result of the parties' failure to perform their duties according to a lease contract are characterized.

При укладанні договору найму у наймача та наймодавця виникають права та обов'язки, пов'язані з майном, що передається у тимчасове користування.

Проблематика прав та обов'язків сторін за договором досліджувалася ученими-юристами у різних аспектах. Фундаментальні дослідження в цій сфері належать М. І. Брагінському, В. В. Вітрянському [1], І. Б. Новіцькому, Л. О. Лунц [2], Ф. І. Гавзе [3], О. А. Красавчикову [4] тощо. Але проблематика прав та обов'язків сторін за договором найму не досить висвітлена, тому вона є достатньо актуальною та потребує подальшого вивчення, що і є метою нашого дослідження.

Зобов'язання, що виникає з договору найму, як і переважна більшість цивільно-правових зобов'язань, має складну структуру, «коли кожен з учасників є не тільки носієм прав або тільки обов'язків, але й носієм і тих і інших. Інакше кажучи, такі відносно складні за своєю структурою зобов'язання характеризуються засадами взаємності; кожна сторона має права і несе обов'язки» [4, с. 418]. При цьому права однієї сторони відповідають обов'язкам іншої і навпаки.

Як слушно зазначали В. Ф. Яковлев [5, с. 136], Р. О. Халфіна [6, с. 74], права і обов'язки, що приймаються кожною із сторін, як правило,

різні, але вони взаємопов'язані і в сукупності дають єдиний результат.

Договір найму в системі зобов'язань посідає місце в групі зобов'язань, спрямованих на передачу майна у користування. Оскільки предметом зобов'язання найму є річ, воно належить до зобов'язань, що іменуються «зобов'язанням що-небудь дати» [7, с. 14]. Для того, щоб у наймача була можливість використовувати майно згідно з досягнутою угодою, на наймодавця покладається обов'язок з передачі наймачеві майна. Відповідно до ст. 761 ЦК України [8] право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму.

Під передачею об'єкта найму слід розуміти дію наймодавця, спрямовану на переміщення цього об'єкта з його майнової сфери у майнову сферу наймача.

Для наймача велике значення має стан речі, яка передається йому в найм. Річ, яка передається в найм, повинна відповідати своєму призначенню, тобто стан її має бути таким, який забезпечить можливість її нормального використання. Звичайно, це не означає, що річ, яка передається в найм, має бути взагалі без недоліків, проте ці недоліки не повинні

перешкоджати використанню речі за її цільовим призначенням. Згідно з ч. 1 ст. 767 ЦК України [8] наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний обумовити усі недоліки речі, що передається в найм. При цьому не має значення, приховані ці недоліки або явні. Так, відповідно до ч. 2 ст. 767 ЦК України [8], наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб чи призвести до пошкодження самої речі під час користування нею.

У законодавстві закріплений і обов'язок наймача перевірити стан речі, що приймається від наймодавця. Згідно з ч. 3 ст. 767 ЦК України [8] наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі у його володіння не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані.

Але як нами було відзначено раніше, недоліки можуть бути прихованими та явними. На нашу думку, положення ч. 3 ст. 767 ЦК України можна застосовувати виключно для перевірки справності речі на наявність явних недоліків. Приховані ж недоліки не завжди можна виявити при огляді речі. На нашу думку, слід внести доповнення до чинного законодавства, якими встановити, що у разі виявлення прихованих недоліків в об'єкті найму після його прийняття, наймач має ті ж права, що і у випадку, коли наймодавець гарантує якість речі, переданої у найм, а саме: 1) заміни речі, якщо це можливо; 2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю; 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані. При цьому наймача слід звільнити від внесення плати за користування річчю за період, протягом якого об'єкт не міг бути використаний, і надати право вимагати відшкодування неотриманих прибутків та збитків, заподіяних йому затримкою виконання.

Вважаємо, що якщо наймач був обізнаний із наявністю недоліків об'єкта найму, але не зажадав їх усунення від наймодавця, він втрачає право на стягнення заподіяного йому збитку.

Оскільки наймодавець повинен передати

майно наймачеві, на останнього покладається обов'язок прийняти це майно. Даний обов'язок є кредиторським, оскільки він є умовою виконання обов'язку боржника з передачі майна [9, с. 62].

Відповідно до ч. 1 ст. 773 ЦК України [8] наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

Таким чином, на наймачеві лежить обов'язок використовувати майно відповідно до договору, а оскільки договір найму може не містити вказівки на характер і спосіб його використання, – використовувати його необхідно відповідно до цільового призначення майна. Цей обов'язок визначений тимчасовим характером права користування і наступним обов'язком наймача повернути майно наймодавцеві в справному стані і нормальною мірою зносу. Використання ж майна не за цільовим призначенням може негативно позначитися на його стані як у частині справності, так і в частині зносу.

На наймачеві лежить обов'язок зі зберігання майна, оберігання його від знищення та пошкодження. Оскільки до обов'язків наймача входить обов'язок зі зберігання майна, що передається у найм, слід зазначити, що договір найму містить у собі деякі елементи зберігання. Ідеться про наявність у договорі найму лише деяких елементів зберігання, оскільки у вказаному випадку обов'язок наймача зберігати майно, передане йому наймодавцем, виникає не як обов'язок, що становить мету самого договору, а лише як супутній додатковий обов'язок. Цей обов'язок наймач зобов'язаний виконувати як у процесі користування, так і в перервах між користуванням.

Відповідно до вищезгаданого обов'язку, наймач повинен ставитися до майна, що передається в найм, з ошадливістю власника, не допускати його погіршення, здійснювати відповідний догляд за ним і технічне обслуговування.

При експлуатації об'єкта найму відбувається знос речі, що передається у найм, отже, підтримка речі у справному стані не означає, що наймач зобов'язаний після закінчення строку дії договору найму повернути річ у тому ж стані, у якому вона була отримана від наймодавця. При поверненні речі наймодавцеві, визначаючи стан речі, бере до уваги ступінь її зносу, який не повинен перевищувати норму.

На наймачеві також лежить обов'язок з відновлення речі, що передається у найм. Способом відновлення таких речей є ремонт.

Мета проведення ремонту речі, що передається в найм, полягає в підтримці її у такому стані, при якому вона може бути використана за цільовим призначенням. При ремонті відновлюються втрачені якості речі. Проведення ремонту не пов'язане з конструктивними змінами у речі, які відбуваються при проведенні поліпшень хоча і змінює її до певної міри, наприклад, покращує стан та її зовнішній вигляд. У тому ж випадку, якщо при проведенні ремонту у речі, що передається у найм, відбуваються конструктивні зміни, що підвищують ефективність її використання, йдеться про поліпшення речі разом із ремонтом.

Як правильно вказує М. Г. Проніна, «при здійсненні ремонту, як і при здійсненні поліпшень, наймач несе певні витрати, але в першому випадку ці витрати спрямовані на підтримання майна в схоронності, в такому стані, який забезпечує його звичайне, нормальне використання. У результаті ремонту відновлюються його колишні якості, що втрачаються в процесі зношення, тоді як у результаті внесених змін, які мають характер поліпшень, майно набуває нових, додаткових якостей, що не змінюють його призначення, але підвищують його цінність і ефективність використання» [10, с. 136].

Цивільний кодекс України у ст. 776 поділяє ремонт на поточний та капітальний. Залежно від цього встановлюються права та обов'язки наймача та наймодавця. Відповідно до ч. 2 ст. 776 ЦК України [8] капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.

Аналізуючи зміст обов'язку зі здійснення капітального ремонту, необхідно визначити, що ж є капітальним ремонтом, оскільки Цивільний кодекс не дає визначення поняття капітального ремонту. Капітальним, очевидно, буде такий ремонт, який викликаний істотним руйнуванням, псуванням або зношенням основних складових частин, вузлів або агрегатів майна, тривалий у часі і вимагає великих витрат на його проведення.

Відповідно до ч. 3 ст. 776 ЦК України [8], якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розір-

вання договору та відшкодування збитків.

На нашу думку, це положення є цілком обґрунтованим, оскільки така річ у цей період не використовується наймачем з не залежних від нього причин, крім того, обов'язок здійснення капітального ремонту чинним законодавством покладений на наймодавця.

Перш ніж приступити до проведення капітального ремонту речі, наймач зобов'язаний попередити про це наймодавця.

Згідно з ч. 1 ст. 776 ЦК України [8] поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Поточним ремонтом, хоча його визначення і не закріплено Цивільним кодексом, слід вважати такий ремонт, необхідність проведення якого виникає зі звичайного користування річчю, не пов'язаного з істотним руйнуванням і псуванням її основних частин, вузлів або агрегатів.

У договорі найму, як правило, не встановлюють строків здійснення поточного ремонту. Це обумовлено тим, що мета поточного ремонту полягає в усуненні таких недоліків об'єкта найму, які не мають характеру істотних (наприклад заміна окремих деталей у механізмах). Указані недоліки, як правило, постійно виникають у процесі користування річчю, що передається у найм. Необхідно відзначити, що для проведення поточного ремонту наймачеві не потрібен дозвіл наймодавця.

Наймач повинен повернути річ, що надається в користування, у належному стані з урахуванням міри нормального її зносу. Тому, якщо при розірванні договору найму виявиться, що стан об'єкта найму вимагає проведення поточного ремонту, наймач буде зобов'язаний його здійснити.

Наймач має право на внесення до майна, що передається у найм, поліпшень за рахунок власних коштів. Правовий режим поліпшень встановлений у ст. 778 ЦК України. У ч. 1 ст. 778 ЦК України [8] зазначено, що наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.

У той же час у юридичній літературі [11, с. 112; 12, с. 26; 13, с. 82] переважає думка, за якою поліпшення – це такі зміни в орендованому майні, які підвищують ефективність використання цього майна порівняно з його звичайним, нормальним використанням.

Необхідно також уточнити, що поліпшення повинні підвищувати корисність використання речі саме за цільовим призначенням.

Безумовно, підвищення вартості речі, що передається у користування, у результаті здійснених наймачем змін є однією з ознак поліпшень. Проте, на нашу думку, не можна вважати поліпшеннями зміни, які хоч і пов'язані з підвищенням вартості речі, що передається у користування, але змінюють цільове призначення цієї речі. У такому випадку йтиметься не про поліпшення, а про інше переобладнання речі, не пов'язане з поліпшеннями.

Поліпшення необхідно відрізнити від поточного ремонту речі. На відміну від проведення ремонту, проведення поліпшень речі, що передається у користування, не є обов'язком наймача.

Наймач має право вносити поліпшення до речі з відома наймодавця. Згода наймодавця потрібна для того, щоб він як власник речі, що передається в користування, оцінив доцільність і необхідність вказаних поліпшень, оскільки якщо він дасть згоду, йому необхідно буде компенсувати вартість подібних поліпшень.

Цим вони відрізняються від переробок, які не мають характеру поліпшень. Переробки об'єкта найму можуть бути корисні для наймача, проте під час передачі цього об'єкта при припиненні договору найму наймодавець може зажадати від наймача усунути їх.

У ст. 774 ЦК України [8] закріплено право наймача на передачу речі, що передається в користування, у піднайм. Піднайм є угодою, відповідно до якої наймач передає річ, отриману ним у володіння і користування за договором найму, в частині або повністю, у строкове володіння і користування третьої особи, яка і вносить плату за користування цією річчю.

Зі змісту наведеного нами визначення випливає, що відносини за договором піднайму є похідними від відносин, що виникають з договору найму, оскільки наймач передає третій особі річ, отриману ним на підставі договору найму, яким визначається і конкретний обсяг його прав щодо цієї речі. При реалізації свого права на передачу даної речі у піднайм наймач не вибуває з правовідносин найму, вступаючи у договірні відносини з приводу взятої ним у найм речі з третьою особою. Він передає третій особі право користування всім або частиною орендованого майна за рахунок своїх прав. У зв'язку з цим піднаймач перебуває у договірних правовідносинах виключно з ним, а не з наймодавцем. Між піднаймачем і наймодавцем «не виникають ніякі відносини,

ніякі права і обов'язки» [14, с. 258]. Правове становище наймача має ту особливість, що він перебуває відразу у двох правовідносинах з приводу об'єкта найму. По-перше, він не виходить з правовідносин із наймодавцем, а по-друге, він є наймодавцем у відносинах із піднаймачем.

Особливістю похідних правовідносин, якими є правовідносини піднайму, є те, що при їх виникненні наймач не може передати піднаймачеві більше прав, ніж має сам, тобто зміст договору піднайму не повинен виходити за межі договору найму. Так, ч. 2 ст. 774 ЦК України [8] встановлено, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. Це обумовлено тим, що строк надання майна в піднайм не може перевищувати строку дії договору найму, оскільки після закінчення дії цього строку припиняються зобов'язальні відносини між наймодавцем і наймачем, а отже, втрачає силу і право останнього на майно, яке він передав у піднайм. Таким чином, максимальним строком піднайму є строк дії договору найму.

Характер користування річчю за договором піднайму не може суперечити тому характеру використання, який встановлений договором найму.

Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України [8] передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто наймодавцю не байдуже, користуватиметься майном наймач чи нова особа, з якою останній укладе договір піднайму від свого імені; «це не байдуже для наймодавця, незважаючи на визнання наймача відповідальним перед ним; для наймодавця найважливіше запобігти знищенню або пошкодженню майна, оскільки позов про відшкодування збитків може не дати результатів, та і взагалі не завжди влаштовує наймодавця» [15, с. 26].

У законодавстві немає детальної регламентації договору піднайму, тому відносини між наймачем і піднаймачем регулюються загальними правилами про договір найму.

Отже, визначення вищевказаних прав та обов'язків наймача та наймодавця і їх юридичне закріплення мають важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

Література

1. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
2. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
3. Гавзе Ф. И. Обязательственное право: Общие положения / Ф. И. Гавзе. – Минск : БГУ, 1968. – 128 с.
4. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1 / [под ред. О. А. Красавчиков]. – [3-е изд.]. – М. : Высш. шк., – 1985. – 544 с.
5. Развитие советского гражданского права на современном этапе / [отв. ред. В. П. Мозолин]. – М. : Наука, 1986 – 268 с.
6. Халфина Р. О. Право и хозрасчёт / Р. О. Халфина. – М. : Юрид. лит., 1975. – 110 с.
7. Краснов Н. И. Реальное исполнение договорных обязательств между социалистическими организациями / Н. И. Краснов. – М. : Госюриздат, 1959. – 190 с.
8. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
9. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву / М. М. Агарков. – М. : Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 192 с.
10. Пронина М. Г. Имущественный наем в отношениях между социалистическими организациями / М. Г. Пронина. – Минск : Наука и техника, 1969. – 140 с.
11. Советское гражданское право : учебник : в 2 ч. Ч. 2 / [под ред. В. А. Рясенцева]. – [3-е изд.]. – М. : Юрид. лит., – 1987. – 576 с.
12. Занковская С. В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву : лекция для студ. ВЮЗИ / С. В. Занковская ; под ред. В. А. Рясенцева. – М. : Изд-во всесоюз. юрид. заоч. ин-та, 1953. – 32 с.
13. Иоффе О. С. Советское гражданское право : курс лекций : в 3 ч. Ч. 2. Отдельные виды обязательств / О. С. Иоффе. – Л. : ЛГУ, 1961. – 532 с.
14. Ландкоф С. Н. Основы гражданского права / С. Н. Ландкоф. – [2-ге вид.]. – К. : Рад. школа, 1948. – 424 с.
15. Новицкий И. Б. Имущественный наём / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. – 1922. – № 2. – С. 16–28.

Надійшла до редколегії 27.05.2010
